Gemeinde Neufahrn

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr.75

Wohngebiet zwischen Galgenbachweg Amsel-, Kiebitz- und Brachvogelweg

Maßstab 1:500

Auftraggeber
Gemeinde Neufahrn, 1. Bürgermeister Schneider
Rathaus, 85375 Neufahrn, tel. 08165 / 607-0

Planung
Barbara Baumann, Landschaftsarchitektin
Prinz-Ludwig-Straße 27, 85354 Freising,
tel. 08161 / 2349400
mit
SBS-Planungsgemeinschaft, Städtebau
Ruffinistraße 16, 80637 München, tel. 089 / 161297

Planstand
28.Dezember 2009

Die Gemeinde Neufahrn b.Freising, Landkreis Freising, erlässt aufgrund des Baugesetzbuches (BBauG) i.d.F. v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993, der Planzeichenverordnung (PlanZVO) i.d.F. v. 08.08.1995, zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007, des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i.d.F. v. 23.12.2005 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Planzeichen

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise
WA	**O**

1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) BauGB, §1-11 BauNVO

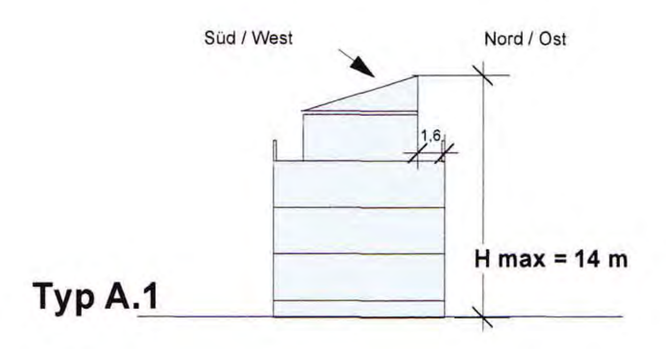
WA Allgemeines Wohngebiet §4BauNVO

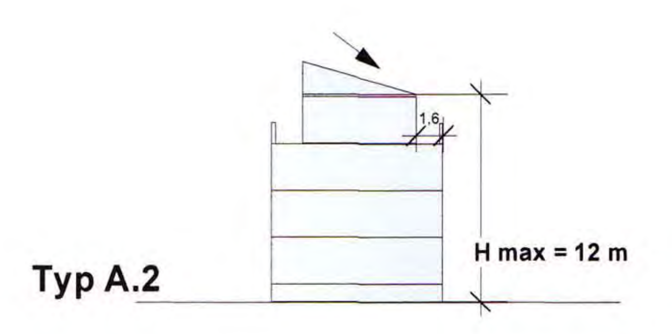
2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) BauGB, § 16-21 BauNVO

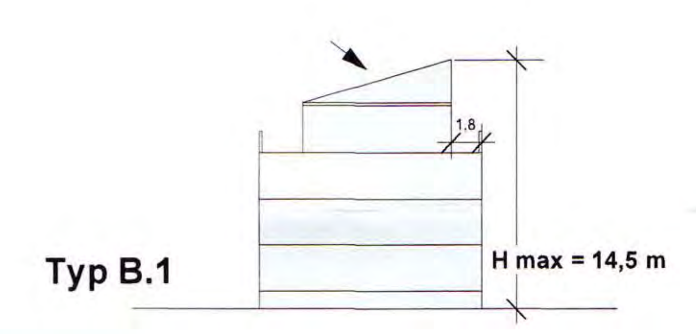
III+T maximale Zahl der Vollgeschosse + Terrassengeschoss § 20 BauNVO

8 WE maximale Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude §9(1)6 BauGB

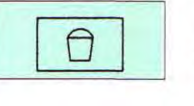
Wandhöhe festgesetzt anhand des Gebäudetyps







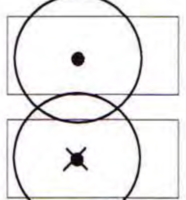
7. Grünflächen §9(1)15 BauGB

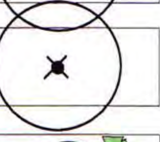
 öffentliche Grünfläche / Kinderspielplatz

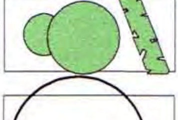
 private Grün- und Freifläche (gemeinschaftlich nutzbar)

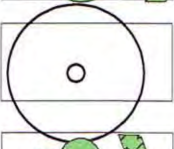
 private Grünfläche (Hausgarten / Bewohnergarten)

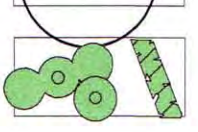
8. Pflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern §9(1) 25 BauGB

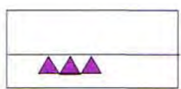
 Bäume (Erhaltung)

 Bäume (Beseitigung)

 Sträucher/Schnitthecke (Erhaltung)

 Baum (Neupflanzung)

 Sträucher/Schnitthecke (Neupflanzung)

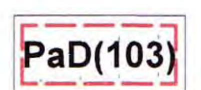
 Gebäudebegrünung mit Rankpflanzen

 Freihaltefläche zur gärtnerischen Begrünung

9. Flächen für Nebenanlagen §9 (1) 4 BauGB



Stellplätze, Carports einschließl. Zufahrten (Anzahl Stellplätze)



Parkdeck, max. 2 Geschosse+UG (max. Anzahl Stellplätze)



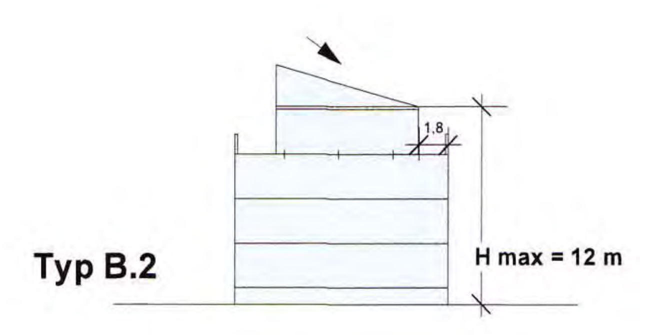
Tiefgarage (Anzahl Stellplätze)

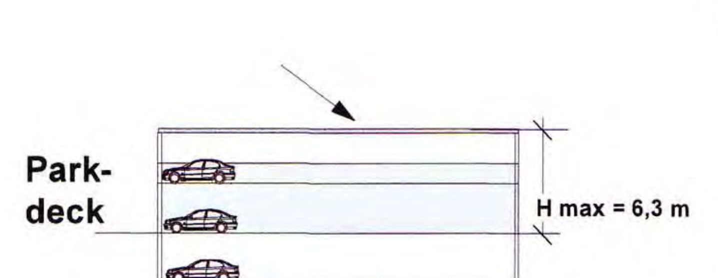


Fahrradstellplätze / Müll

10. Örtliche Bauvorschriften

PD Pultdach



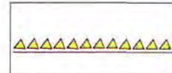


11. Immissionsschutzmaßnahmen § 9(1) 24 BauGB

Fassaden, mit Festsetzungen zum Schallschutz (in Verbindung mit Festsetzung durch Text, Nr. 1.9.1)

Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ > 40 dB

Gesamtschalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ > 35 dB



Fassaden, mit Festsetzungen gegen Schallemission (in Verbindung mit Festsetzung durch Text, Nr. 1.9.3)

12. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes §9(7) BauGB

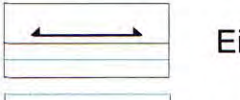
3. Bauweise §9 (1)BauGB i.V. mit § 22 und §23 BauNVO

o offene Bauweise §22 Abs.2 BauNVO

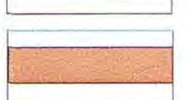


Baugrenze §9 BauGB, §23 BauNVO

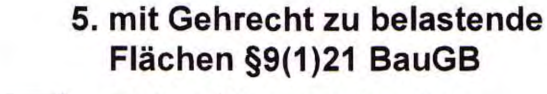
4. Verkehrsflächen §9 (1)11 BauGB



Ein- und Ausfahrt



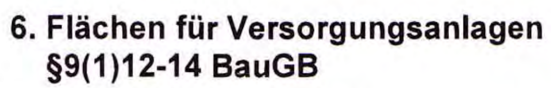
öffentlicher Fußweg



5. mit Gehrecht zu belastende Flächen §9(1)21 BauGB



Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit



6. Flächen für Versorgungsanlagen §9(1)12-14 BauGB



Transformatorenstation

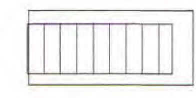
Hinweise durch Planzeichen



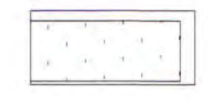
Hauptgebäude Bestand mit Hausnummer



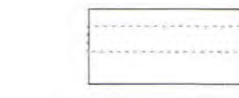
Nebengebäude und bauliche Anlagen, Bestand



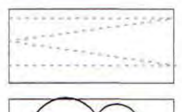
untergeordnete Nebengebäude, Vorschlag (Fahrräder, Müll, Carport, überdachte TG-Zufahrt)



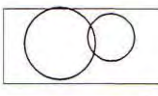
Parkdeck einschließlich Zufahrten, Vorschlag



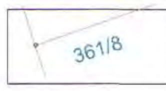
Privatwege, Vorschlag



Rampe, Vorschlag



Gehölze, Bestand



Grundstücksgrenze, Flurstücksnummer



Bemaßung

1. Festsetzungen durch Text

1.1 Überbaubare Grundstücksflächen
§9(1) Nr.2 BauGB i.V.m. § 23(1), (3) BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.
Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile wie z.B. Balkone,Treppen sind zulässig.

1.2 Flächen für Stellplätze und Garagen
§9(1) Nr.4 BauGB i.V.m.
§12(2) BauNVO i.V.m. Art.52 BayBO

Parkplätze, Tiefgaragen, Stellplatzanlagen sind nur zulässig innerhalb der mit Planzeichen festgesetzten Flächen für diese Nebenanlagen.

1.3 untergeordnete Nebenanlagen
§14(1) BauNVO

Nebenanlagen wie Einhausungen für Müllbehälter, Fahrräder, Kinderwägen o.ä. sind zulässig in den dafür mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen.

1.4 Freihalteflächen
§9(1) Nr.9, 10 BauGB

Entlang der Straßen ist ein Grundstücksstreifen gemäß Plandarstellung freizuhalten und zu begrünen. Unterbrechungen sind nur für Zufahrten, Wege und festgesetzte Nebengebäude zulässig.

1.5 Abstandsflächen
§9(2a) BauGB i.V.m. Art. 6(5)3 BayBO

Es gelten die sich aus dem Plan ergebenden Abstandsflächen

1.6 mit Gehrecht belastete Flächen
§9(21) BauGB

Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Anbindung des Kinderspielplatzes ist mit Planzeichen festgesetzt.

1.7 Pflanzgebote
§9(1) Nr.25a BauGB

Baumliste
Acer platanoides - Spitzahorn,
Tilia cordata - Winterlinde,
Acer campestre - Feldahorn,
Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus lavallei "Carrierei" - Weißdorn*
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere

* nur Einzelexemplare wegen Feuerbrandgefahr

An den im Plan gekennzeichneten Punkten sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (Artenempfehlung vgl. nebenstehende Baumliste).
Die Mindest-Stammumfänge für zu pflanzende Bäume betragen 18/20 cm.

Von den Festsetzungen kann in der Lage geringfügig abgewichen werden.

Strauchliste
Hasel, roter Hartriegel, Weißdorn*, Holunder, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Liguster, Wolliger Schneeball

*nur Einzelexemplare wegen Feuerbrandgefahr

Die im Plan festgesetzten Strauchpflanzungen sind mit mindestens 80% standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
(Artenempfehlung vgl. nebenstehende Strauchliste).
Für Schnitthecken sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
Pflanzqualität: verschulte Sträucher

Rankpflanzen
Clematis, Geißblatt, Baumwürger, Glycine
Selbstklimmer
Wein, Efeu

Parkdeck, Carports und Nebengebäude für Mülltonnen und Fahrräder sind mit Rankpflanzen und selbstklimmenden Gehölzen zu begrünen.
(Artenempfehlung vgl. nebenstehende Liste).

1.8 Pflanzbindung
§9(1) Nr.25b BauGB

Die zu erhaltenden Bäume sind durch Planzeichen festgesetzt. Die Festsetzung umfasst im wesentlichen die Bäume der Neufahrner Baumschutzverordnung sowie wertvolle Obstgehölze und grünordnerisch wichtige Jungbäume. Bäume in direktem Kontakt zu Tiefgaragenwänden sowie fremdländische Nadelgehölze sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich von zu erhalten den Bäumen sind alle erforderlichen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen.
Die Anforderungen der DIN 18920 und die ZTV-Baum sind zu beachten.

1.9 Immissionsschutz
§ 9(1) 24 BauGB

1.9.1 Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche (Straßen- und Schienenverkehr)

An den durch Planzeichen gekennzeichneten Fassaden ist das festgesetzte Gesamtschalldämm-Maß R' w,res der Außenbauteile einzuhalten, sofern an diesen Fassaden schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorgesehen werden.

Empfehlungen:
An den durch Planzeichen markierten Fassaden (sowohl blaue als auch rote Markierung) sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer zu empfehlen, sofern diese keine Fenster zur schallabgewandten Fassade besitzen.
Es wird außerdem empfohlen, den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Innenschallpegel bei Vorliegen der Eingabeplanung der Wohngebäude gemäß der VDI-Richtlinie 2719 zu führen.

1.9.2 Schallschutz gegen Fluglärm

Das Baugebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens München. Der bauliche Schallschutz gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" und der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" (August 1987) ist zu beachten. Dazu hat das bewertete Schalldämm-Maß für die Außenhautelemente der Wohngebäude einschließlich deren Dächer mindestens 35 dB zu betragen. Das ist nach Fertigstellung der Gebäude durch eine fachkundige Stelle nachweisen zu lassen.

1.9.3 Schallschutz gegen Parklärm

An der durch Planzeichen markierten Fassade des Parkdecks sind bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz der benachbarten Wohnbebauung vorzusehen.

2. örtliche Bauvorschriften

2.1 Dächer, Dachform
Art.91(1) BayBO

In den im Plan gekennzeichneten Gebäuden ist der Ausbau eines Dachgeschosses zum Terrassengeschoss mit Pultdach zugelassen.

2.2 Dachneigung

Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 16 °für Pultdächer.

2.3 Dacheindeckung

Zulässig ist Titanzink. Nicht zugelassen ist die Verwendung von Kupfer und unbeschichtetem Zink für Dachflächen und Dachrinnen.

2.4 Außenanlagen und Freiflächen

Den Bauvorlagen ist ein detaillierter Freiflächengestaltungsplan und Pflanzplan beizulegen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung hat in der Vegetationsperiode unmittelbar nach Abschluss der Baumaßnahme bzw. einzelner Bauabschnitte zu erfolgen.
Nicht angewachsene Bäume und Sträucher sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode nachzupflanzen.

Privat genutzte Gärten sind ausschließlich auf den im Plan festgesetzten Grünflächen für Haus- und Wohnungsgärten zulässig.

2.5 Oberflächenbefestigung

KFZ-Stellplätze und andere befestigte Flächen sind mit sickerfähigem Aufbau herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.
Als sickerfähig gelten Naturstein- und Betonrasenpflaster mit Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen.

2.6 Dach- und Oberflächenwasser

Niederschlagswasser von Dach- und Grundstücksflächen ist in geeigneten Versickerungsanlagen auf den Grundstücken schadlos zu versickern. Der Abstand der Unterkante der Sickereinrichtung zum Grundwasser darf 1,5 m nicht unterschreiten.

2.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich zur Umgrenzung der dargestellten Haus- und Wohnungsgärten zulässig. Es gilt die Einfriedungssatzung der Gemeinde Neufahrn. Zum Galgenbachweg ist außerdem eine geschlossene Mauer mit einer Höhe von max. 1.20 m zulässig.

2.8 Kinderspiel

Die festgesetzte öffentliche Kinderspielfläche ist für die Wohnnutzung im Bebauungsplangebiet erforderlich. Sie ist mit Spielangeboten für Kinder bis 12 Jahre auszustatten und dauerhaft zu unterhalten.

2.9 Ver- und Entsorgung, Energie

Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden.
Antennen und Satellitenschüsseln sind sichtbar am Gebäude nur in Form von Gemeinschaftsanlagen zulässig.

3. Hinweise durch Text

3.1 Stellplätze

Es gilt gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Neufahrn:
2 Stellplätze / neu geschaffene Wohneinheit
Für bestehenden Wohnraum ist 1 Stellplatz / Wohneinheit bestandsgeschützt.
12 Stellplätze sind dem Wohngebäude Kiebitzweg 18/20 außerhalb des Plangebietes zugeordnet.

3.2 asbesthaltige Materialien

Bei Arbeiten an asbesthaltigen Fassaden sind die abfallrechtlichen Vorschriften zu beachten (§3 Abs. 4, §11 Abs.1 KrW-/AbfG, §6 Abs.2 Satz 3 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Freising vom 6.4.2006)

3.3 Nationales und europäisches Artenschutzrecht

Vor und während der konkreten Baumaßnahme sind Maßnahmen zu treffen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen oder zu überwinden.
Vgl. Punkt 5 der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anlage 1 zur Begründung)

---

ausgefertigt: Neufahrn, den 28.12.2009 ....

Rainer Schneider, 1. Bürgermeister